



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BEYLERHAN, ESKİSARAY
YAKLAŞIK 100 HEKTAR ALANDA
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANINA UYGUN 1/1000
ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA
İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

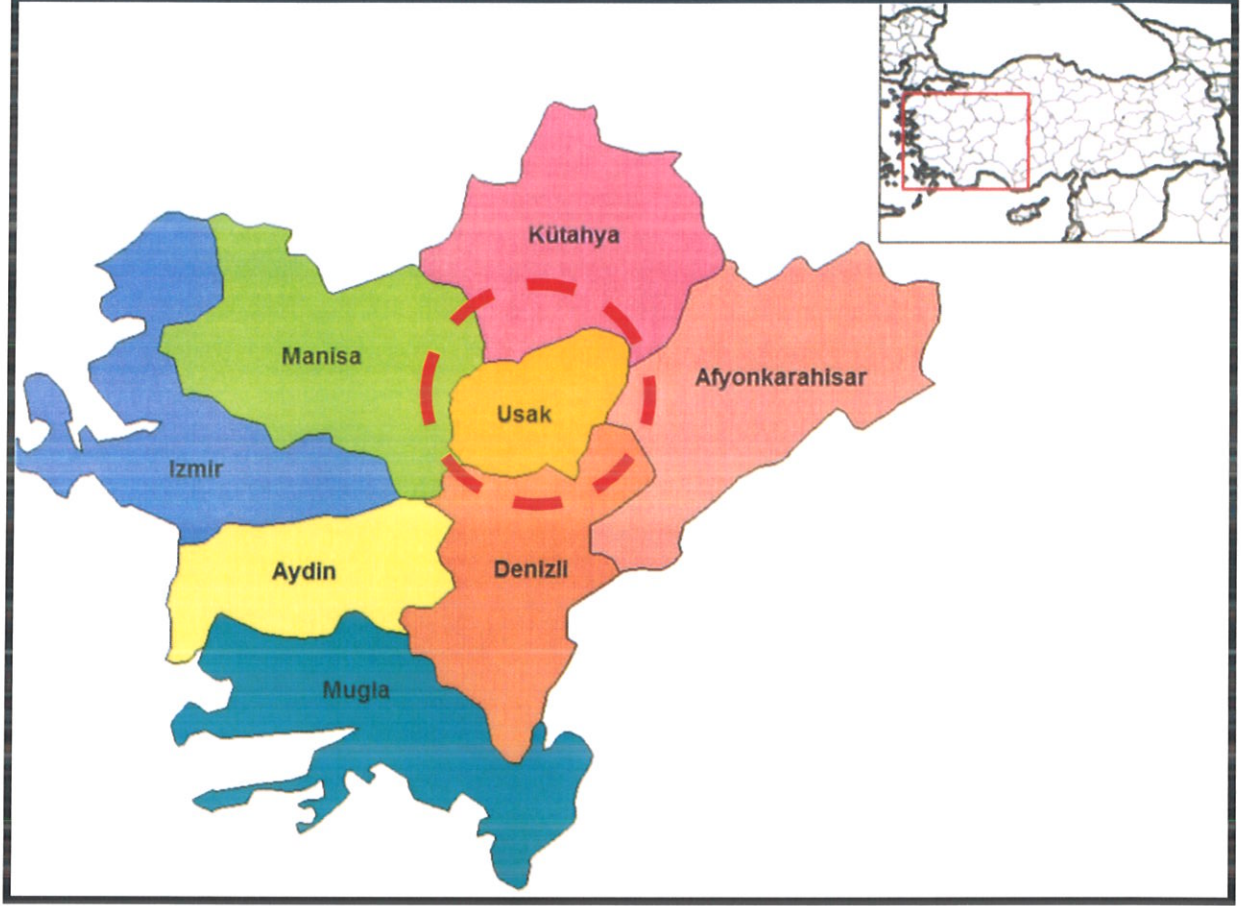
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	7
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	7

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	6
HARİTA 8: MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
HARİTA 9: ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



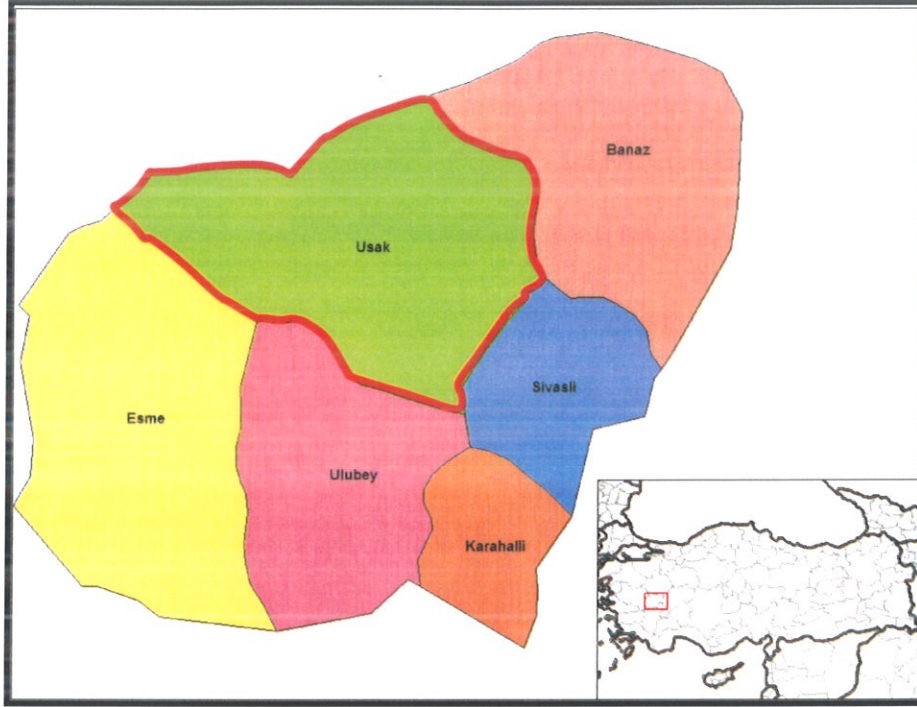
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km² alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgali yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgali bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgali plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgali arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5'i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5,5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Uşak Kütahya Vilayetine bağlı bir kaza iken, 9 Temmuz 1953 tarih ve 6129 sayılı Kanunun 15 Temmuz 1953 tarih ve 8458 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanması ile vilayet olarak “il” statüsüne kavuşmuştur. Aynı kanunla Banaz, Ulubey, Karahallı ve Sivaslı nahiye merkezlerinde birer kaza kurulmuş, ayrıca Manisa Vilayetine bağlı Eşme kazasını da ihtiva etmek üzere, şu anki mevcut 5 ilçesi belirlenmiştir.



HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2004 yılında yapılmış olan "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması" na göre, Uşak Merkez ilçesi 872 ilçe içerisinde 52. sırada olup 2. derece gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır.

Uşak Merkez İlçesi Sosyo-Ekonomik Göstergeleri

SOSYO-EKONOMİK GÖSTERGELER	Merkez	Sıra
Nüfus	179 458	45
Şehirleşme Oranı	76,34	53
Nüfus Artış Hızı (%)	20,97	172
Nüfus Yoğunluğu	137	134
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	49,37	715
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	3,89	717
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	37,33	812
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	26,33	22
Hizmetler Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	36,35	148
İşsizlik Oranı (%)	8,21	206
Okur Yazar Oranı (%)	89,44	190
Bebek Ölüm Oranı (‰)	37,59	476
Fert Başına Genel Bütçe Geliri (Bin TL)	153 706	87
Vergi Gelirlerinin Ülke İçindeki Payı (%)	0,13839	50
Tarımsal Üretimin Ülke İçindeki Payı (%)	0,18042	161

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada yer almaktadır.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2.309 m yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat Dağı'nın Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1.500 m civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki örtüsü bakımından fazla zengin değildir.

Havayolu: Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup; 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir. Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekte, 12 Ocak 2009 tarihi itibarıyla ise Havaalanında Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet verilmeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak; Uşak-İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 2 sefer düzenlenmektedir.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plana konu alan, kent merkezinin batısında Beylerhan ve Eskisaray Köyleri'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 7 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 12 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna cepheli konumda yer almaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılması planlanan alanda özel mülkiyetler bulunmaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plana konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Beylerhan ve Eskisaray Köyleri içerisinde yer alan alana ilişkin kadastral durum aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

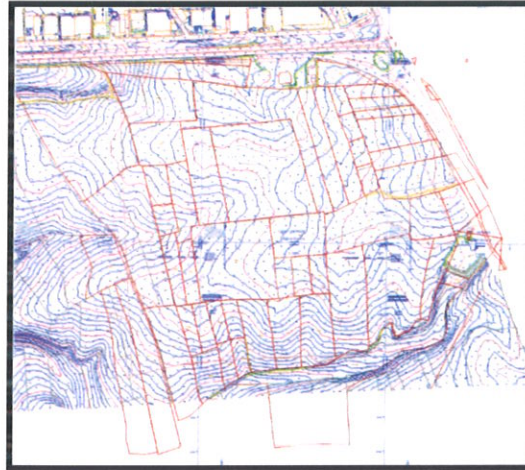
Planlama alanında yapı bulunmamaktadır.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli yapı bulunmamaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

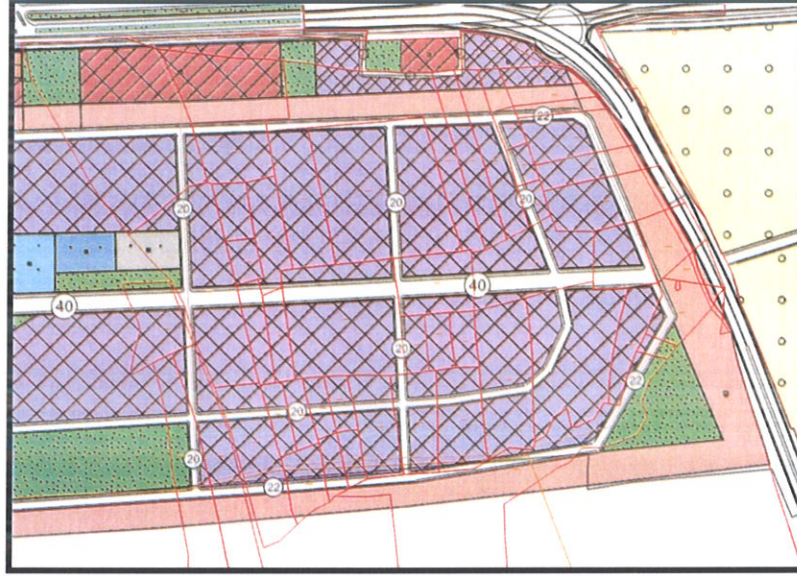
3.3.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



HARİTA 8: MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı taslağında; Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı'na uygun olarak 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı hazırlanmıştır. İlgili kurumlardan uygun görüşler alınmıştır. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün 10/02/2025 tarih ve 2938026 sayılı yazısında; “*planlama alanında mevcut veya proje aşamasında herhangi bir iletim tesisimiz bulunmadığı tespit edilmiş olup imar planı yapılmasında kurum mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.*” Denmektedir.

Uşak Doğalgaz Dağıtım San. ve Tic. A.Ş. 'nin 11/02/2025 tarih NK/2025-234 sayılı yazısında; “*imar planı yapılacak alan Şirketimiz sorumluluk alanı dışında olup, herhangi bir doğalgaz imalatımız bulunmamaktadır.*” Denmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 19/10/2025 tarih ve 6420582 sayılı yazısında; “*söz konusu alan içerisinde geçen ve Taşkın Risk Analiz Raporu ile çalışılmış olan dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ayrıca dere yataklarının her iki tarafında 6'şar metre olmak üzere toplamda 12,00 metre servis hattı olarak şeritvari saha ayrılmalı, bu*

şeritvari alanlar planda "DERE YATAĞI" ve "SERVİS HATTI" ve olarak işlenmelidir. Servis hattının İdaremizin işletme ve bakım çalışmalarında kullanılacak nitelikte olacağı, herhangi bir kadastral yol niteliğinde olmayacağı, ulaşım ağına dahil edilmeyen/kullanılmayan ve imar planlarına esas yol olarak değerlendirilmeyecek nitelikte olacağının bilinmesi önem arz etmektedir. Dere yatakları ve servis hattı için ayrılan sahalarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.

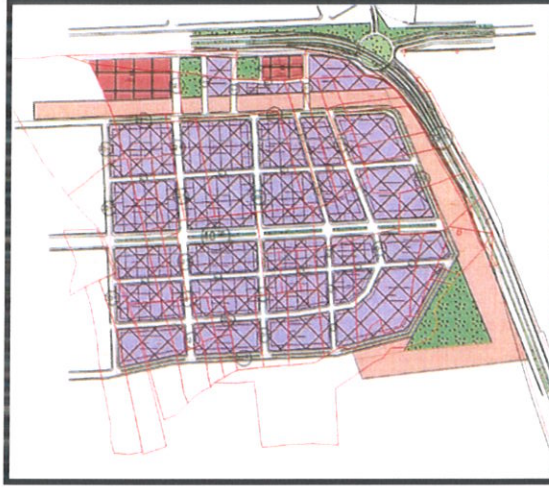
Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler, mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir akarsuyun, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkânı bulunmamaktadır. Ayrıca ıslahlı ya da ıslahsız tüm dere yataklarında meydana gelebilecek muhtemel diğer olaylar (membadan heyelan kütlesi, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersiz müdahaleler yapılması, Q500 taşkın tekrerrür debisinin üzerinde debi gelmesi vb.) meydana gelmesi durumunda taşkın tesisi olan yerlerde de taşkın yaşanma ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulması, ayrıca ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirleri faaliyet sahibince alınması gerekmekte ve oluşabilecek can ve mal kaybında Kuruluşumuzun sorumlu tutulmayacağı, sorumluluğun talep sahibinde olduğu bilinmelidir.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, dere yataklarında yaşanması muhtemel olumsuzlukların (boğulma, trafik kazası, maddi manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdareimiz ve İdareimiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapıları hakkında kurumumuzdan ayrıca görüş alınmalıdır. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir. Derenin ıslahı yapılmıncaya kadar, söz konusu alan içerisinden geçen dere yatağının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır. Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdareimiz dışında çözülmesi gerekmektedir.

Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır." Denmektedir.



HARİTA 9: ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişikliğinde; Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı'na uygun olarak 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı hazırlanmıştır.